



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Connaissance, Aménagement, Planification

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Réunion du 20 janvier 2022

COMPTE-RENDU

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie à la direction départementale des Territoires, le jeudi 20 janvier 2022 à 14h00, sous la présidence de M. Maxime CUENOT directeur adjoint de la direction départementale des territoires et représentant M. le préfet du Cher.

Ont participé au vote :

M. M. CUENOT, président de la commission
M. A. MILESI, représentant la DDT du Cher **et mandaté par** M. L. GIRAUD, représentant Chambre des Notaires du Cher
M. D. de MONTALIVET, représentant le syndicat de la propriété privée rurale du Cher **et mandaté par** M. B. SERVOIS, représentant le syndicat départemental des propriétaires forestiers
M. A. DEQUIEDT, représentant les Jeunes Agriculteurs du Cher
M. B. PERROCHON, représentant la Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles
M. F.H. de CHAMPS, représentant la Fédération des chasseurs du Cher
M. P. VAN NIEUWKERKE, représentant l'association Nature 18
M. X. CREPIN, représentant l'association des maires du Cher
M. J. C. ROUX, représentant la Chambre d'agriculture du Cher

Étaient excusés :

M. A. MAZE, Président du Pôle d'Équilibre Territorial et rural Centre Cher
M. Patrick BARNIER, représentant le Conseil Départemental
M. F. CRUTAIN, représentant l'association départementale pour le développement de l'emploi agricole et rural
Mme. M. BILLON, représentant la confédération paysanne

Étaient absents :

M. J.C. BOURDIN, représentant le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire
M. E. LE MINTIER, représentant la coordination rurale du Cher
M. GIBOUREAU représentant L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
M. A. GUIDOUX, représentant l'association départementale des communes forestières
M. P. DE JOUVENCEL, représentant l'association des maires du Cher

Assistaient également à la réunion sans voix délibérative :

M. Y. GOALABRE, DDT
M. A. GUEYDAN, DDT
M. T. GUENIOT, DDT
M. K. MOROT, DDT
M. V. ROSSIGNOL

Quorum : le quorum est atteint puisque 11 membres (9 + 2 pouvoirs) sur 20 sont présents.

Avis de la CDPENAF du 20 janvier 2022
sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
du plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de
Loire

Le 29 juin 2017, la communauté de communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

La communauté de communes est inscrite dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Sancerre Sologne prescrit par délibération en date du 28 mars 2017.

Conformément aux dispositions de l'art. L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ainsi que de l'article 4 du règlement intérieur de la CDPENAF du Cher, la commission s'est auto-saisie du projet avant le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Principaux éléments de présentation apportés par la collectivité :

La collectivité projette une croissance démographique de 0,2% par an jusqu'à l'horizon 2035. Cette projection, identique à celle du SCoT (en cours d'élaboration) mais supérieure aux prévisions de l'INSEE à l'échelle du département, conduit à un gain de 872 habitants à l'horizon 2035. Le territoire connaît une tendance démographique générale négative depuis 2006 soit une perte de 841 habitants (entre 2006 et 2016).

Ce scénario démographique, combiné au phénomène de desserrement des ménages, génère un besoin global de 771 logements. Ce besoin serait satisfait à hauteur de 609 constructions neuves, et la mobilisation de 162 logements vacants.

Le projet affiche la volonté de conforter les pôles des communes actives à hauteur de 30 % du besoin en constructions neuves soit 183 logements (lgts). Il s'appuie également sur les pôles principaux et relais, qui se voient attribuer un potentiel de 30% du besoin soit 183 lgts et les pôles centralités de maillage disposent de 40 % soit 243 lgts.

L'étude identifie un potentiel de densification de 19 hectares dans les zones d'activités et 432 dents creuses pour 42,1 hectares.

Le PADD affiche un objectif de densité moyenne de 15 lgts/ha, 17 pour les pôles principaux et relais, 15 pour les centralités de maillage et 12 pour les communes actives.

Il en résulte un besoin lié à l'habitat de 30 hectares en extension urbaine. À ce besoin lié à l'habitat, il convient d'ajouter un besoin estimé à 21 hectares pour l'activité économique, 7 hectares pour les équipements et 15 hectares pour les activités liées à la viticulture, en prolongement de l'acte de production des exploitations.

Pour rappel la consommation d'espace est estimée à 179 ha sur les dix dernières années dont 126,03 ha pour l'habitat, 28,74 ha pour les activités économiques, 1,72 ha pour les équipements, 8,02 ha à destination de dépendances et d'annexes isolées et 14,54 ha pour l'agriculture.

Après débat, la commission émet l'avis suivant sur le projet de PADD :

Avis de la CDPENAF :

La CDPENAF souligne la qualité générale du PADD et particulièrement la prise en compte des enjeux relatifs à la biodiversité, aux paysages et d'une manière générale au cadre de vie du territoire. La volonté de la communauté de communes de préserver ces atouts indéniables et d'en faire un facteur d'attractivité pour le développement du territoire est clairement perceptible.

La CDPENAF émet les remarques et recommandations suivantes au stade du PADD, celles-ci constituent les points sur lesquels elle sera particulièrement vigilante lors de l'examen du projet arrêté :

- scénario démographique : la CDPENAF prend acte de la volonté du territoire et de ses élus de rompre avec l'évolution démographique tendancielle négative. Toutefois, elle considère que le scénario retenu, d'une progression de +0,2 % par an est très ambitieux. Dans le cas où la collectivité maintiendrait le taux de progression annuel à +0,2%, il conviendra de justifier de manière détaillée et circonstanciée les raisons expliquant une telle rupture dans la dynamique démographique.

- Besoins fonciers et modération de la consommation d'espace :

En matière d'habitat : la CDPENAF demande à la communauté de communes de mieux expliciter le calcul du besoin en logement.

Le besoin foncier en extension pour le logement affiché au PADD correspond au stock foncier maximum envisagé par le SCoT du pays Sancerre Sologne en cours d'élaboration. Il devra être justifié de sa nécessité au regard des besoins en habitat, le stock envisagé par le SCoT étant un maximum.

La CDPENAF demande à la communauté de communes de mobiliser en priorité le potentiel foncier densifiable au sein des enveloppes urbaines et de limiter au plus juste les extensions foncières sur les espaces agricoles et forestiers.

Le besoin en foncier à vocation économique en extension est également repris des propositions du projet de SCoT. Au regard des surfaces consommées sur les 10

dernières années pour les projets économiques, du besoin affiché dans le PADD et des surfaces disponibles estimées à ce stade dans les zones d'activité existantes, la CDPENAF demande à la communauté de communes de s'engager vers une réduction du besoin global affiché par le PADD, et donc de la consommation foncière induite. Elle s'attachera particulièrement à vérifier la mobilisation prioritaire du foncier densifiable et la cohérence du besoin foncier.

Le besoin foncier identifié pour les activités viti-vinicoles constitue également un besoin à vocation économique. La CDPENAF attire l'attention de la communauté de communes sur l'impact potentiel de ce type de projets en termes de qualité du cadre de vie, du fait de leur localisation privilégiée en zone non urbanisée, au sein des paysages emblématiques du Sancerrois. Le PLUi devra mettre en œuvre des dispositions sur le plan architectural et paysager pour permettre la bonne intégration de ces projets. Leur localisation devra également être particulièrement étudiée pour ne pas aggraver le mitage de l'espace rural dans les zones viticoles.

La répartition de la consommation foncière des dix dernières années figurant au diagnostic fait apparaître une consommation en dehors des enveloppes urbaines des bourgs et hameaux à hauteur de 60 % environ de la consommation totale. L'objectif du PADD de réaliser au minimum 34 % des logements au sein des enveloppes urbaines, donc 66 % au maximum en extension, ne paraît pas suffisamment ambitieux. La CDPENAF demande à la communauté de communes de préciser la part de consommation foncière qu'elle entend réaliser en densification, au sein des enveloppes urbaines, et de traduire dans le PLUi un accroissement significatif de cette part par rapport à la situation des dix dernières années.

- territorialisation du besoin en logement : La répartition des besoins en logement selon l'armature territoriale est identique à celle des logements construits sur les 10 et 20 dernières années. L'objectif de renforcement des pôles principaux et pôles relais du territoire n'est pas marqué par le PADD. Le PADD prolonge ainsi le mode de développement diffus générateur de déplacements et de consommation d'espace. La CDPENAF invite la communauté de communes à réévaluer cet objectif, en tenant compte des contraintes du territoire en matière d'urbanisation (zones PPRI notamment).

➤ M. F.H. de CHAMPS doit s'absenter, il donne mandat à M. CRÉPIN

Avis de la CDPENAF du 20 janvier 2022 sur le nouvel arrêt de projet du PLU de la commune de Bengy-sur-Craon

Préambule

La commune a prescrit la révision de son POS valant PLU le 6 octobre 2015.
Le projet de PLU n'a pas fait l'objet d'une autosaisine de la CDPENAF au stade PADD.
Le PLU a fait l'objet d'un premier arrêt de projet par délibération municipale en date du 17 novembre 2020 et déposé en préfecture le 18 décembre 2020.

Au vu des éléments présentés, au titre de la consommation de l'espace et de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CDPENAF du 18 février 2021 a émis un avis défavorable sur le projet de PLU au titre de l'article L.153-16 du code de l'Urbanisme aux motifs suivants :

- le besoin en foncier habitat est trop consommateur d'espaces naturels et agricoles en raison d'un projet de développement trop optimiste au regard de l'évolution démographique récente, des éléments de prospective et du projet de SCoT du pays de Loire val d'Aubois;
- la surface consommée par le projet de PLU est supérieure à celle des dix années passées ;
- la zone 2AUe à vocation économique n'est pas justifiée et génère une consommation d'espaces excessive ;
- la rétention foncière de 30 % ne devrait pas s'appliquer sur les terrains sous maîtrise foncière de la commune.

Au titre de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT : article L.142-5 du code de l'urbanisme, la commission a émis un avis défavorable à l'unanimité en raison d'une consommation trop importante de terres naturelles ou agricoles et invite la collectivité à représenter le dossier dans sa globalité.

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF et des services de l'État en date du 15 mars 2021, la commune de Bengy sur Craon décide d'apporter des corrections à son projet et procède à un nouvel arrêt de son PLU en date du 27 septembre 2021.

I. Avis général au titre de l'article L.153-16 du code l'urbanisme

1.Présentation du 2° arrêt de projet

La collectivité projette désormais une croissance démographique de 0,5 % par an jusqu'à l'horizon 2035 contre 1 % par an dans le premier arrêt de projet, soit à terme un gain de 62 habitants supplémentaires.

Ce scénario correspond aux projections démographiques les plus ambitieuses relevées dans les PLUi du département et reste supérieur à celui du SCOT Pays Loire Val d'Aubois, qui est fixé à +0,15% sur la période 2020-2040, alors même qu'une baisse de la population de 0,5 % par an a été constatée de 2012 à 2017.

L'objectif de logements neufs a été revu à la baisse (49 contre 70 dans le précédent projet), mais reste très ambitieux au vu des 16 constructions neuves relevées ces 10 dernières

années. La rétention foncière ne s'applique plus aux surfaces sous maîtrise foncière communale dans le nouveau projet.

Il est relevé :

- la suppression de la zone 2AU « Champs de la Forge » de 1,46 ha ainsi que le passage de la zone 1 AU « Champs de la Forge » de 2,06 ha en zone 2AU,
- le maintien de la zone 1 AU « Pré du Curé » de 1,93 ha alors qu'il était demandé un passage en zone 2 AU ; ainsi que le maintien de la zone de 0,54 ha au sud-est du bourg alors qu'il était demandé de la supprimer,
- la réduction de moitié de la surface de la zone économique 2AUE en extension, qui passe de 29 à 14,17 ha et qui intègre un recul de 75 m par rapport à l'axe de la route départementale 976 conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

M. DURAND, maire de Bengy-sur-Craon justifie ce scénario par les atouts de sa commune : sa proximité avec la base aérienne d'Avord et la pression foncière relevée sur cette commune, l'embranchement ferroviaire qui est un atout pour l'implantation d'une entreprise de feroutage dans l'hypothèse de la mise au gabarit du tunnel de Tendron, et une meilleure couverture des réseaux sur la commune qui pourrait faciliter le télétravail et améliorer l'attractivité de sa commune.

2.Avis général

Le scénario démographique est toujours supérieur à la projection moyenne relevée dans les documents d'urbanisme examinés en commission et au scénario démographique du SCOT Pays Loire Val d'Aubois, soit +0,15 % par an jusqu'en 2040. De plus une baisse de la population de 0,5 % par an a été constatée de 2012 à 2017.

Le besoin de 49 logements neufs sur 15 ans est à comparer aux 16 logements neufs construits ces 10 dernières années (source ADS 2007) pour une surface consommée de 4 ha et à mettre en perspective avec l'absence de nouvelles constructions depuis trois ans.

Le PLU génère encore une mobilisation de foncier à vocation économique supérieure à celle prescrite par le SCOT Pays Loire Val d'Aubois en cours d'élaboration (12 ha) pour l'ensemble de la communauté de communes du Pays de Nérondes.

Pour mémoire, par courrier en date du 10 février 2021, le Pays Loire Val d'Aubois estime, au regard des besoins définis par le SCOT rural, que les orientations du PLU grèvent fortement la réserve de 41 hectares de foncier pour l'habitat défini pour la Cdc du Pays de Nérondes et dépassent la réserve de 12 ha de besoins en foncier pour les activités économiques telle que définie à cette même échelle.

Au cours des débats les membres ont formulé les observations suivantes :

Les membres prennent acte d'un effort de réduction de consommation d'espaces consenti par la commune de Bengy sur Craon.

Néanmoins, il est souligné qu'au vu du potentiel foncier disponible en densification, la mobilisation de 4,50 ha en extension pour l'habitat est excessive et conduit à une surconsommation de l'espace naturel et agricole.

De plus le maintien d'une zone d'activité d'une surface supérieure au stock foncier économique accordé à la communauté de communes du Pays de Néronde par le SCOT Pays de Loire Val d'Aubois pénalise les autres communes de l'EPCI et ne respecte pas le projet d'aménagement et de développement durable du SCOT Pays Loire Val d'Aubois.

Au vu de ces éléments, au titre de la consommation de l'espace et de la préservation des espaces naturels et agricoles, **la commission émet un avis favorable à la majorité** sur le projet de PLU au titre de l'article L.153-16 du code de l'Urbanisme **assorti des réserves suivantes :**

- **modifier le classement du projet d'extension du lotissement communal dit du « Pré du Curé » prévu en 1AU par un zonage en 2AU pour une urbanisation différée compte tenu du foncier disponible en densification,**
- **affecter exclusivement et explicitement la zone 2AUe de 14,17ha à une activité économique de ferroutage.**

Les représentants des services de l'État et de l'association Nature 18 souhaitent mentionner au présent compte-rendu leur avis défavorable sur le projet de PLU. Ils expliquent cet avis par l'importance de la consommation foncière pour le logement, liée à des projections démographiques surévaluées et à une insuffisante étude de densification d'une part ; et à l'absence de projet économique avéré sur la zone 2AUe de 14,17 ha d'autre part.

3.Avis au titre d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT : article L.142-5 du code de l'urbanisme

La commission émet un avis défavorable à la majorité pour l'ouverture à l'urbanisation du STECAL Les Loges d'en Haut.

La commission émet un avis favorable à la majorité pour les autres secteurs soumis à dérogation.

4.Avis au titre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

La commission reconduit son avis initial :

- **défavorable à la majorité** pour les Loges d'en Haut.
- **favorable à la majorité** pour les Loges d'en Bas, le Cul de Sac et Saligny-le-Mort

5.Avis sur les dispositions du règlement des extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes en zone agricole (A) et naturelle (N) au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

La commission émet un avis favorable à la majorité

6.Règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N)

Le règlement autorisant désormais les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et ayant clarifié les dispositions réglementaires à l'implantation des projets photovoltaïques au sol en zone N .

La commission émet un avis favorable à la majorité

➤ **M.D de MONTALIVET doit s'absenter, il donne mandat à M. CUENOT**

➤ **Dossiers soumis à saisine obligatoire:**

➤ **Compensation agricole collective à Lignières**

Des membres de la CDPENAF s'interrogent sur la plus-value apportée à l'exploitation. Ils estiment également que le travail d'entretien du site est insuffisamment valorisé, ils se sont aussi interrogés sur la pertinence d'un bail de 25 ans qui leur semble inadapté au vu de l'âge de M. G. PACHECO (45 ans).

D'autres membres mettent en avant la remobilisation du foncier agricole et du siège d'exploitation grâce au projet dans sa globalité. Ils relèvent la qualité du projet agricole et estiment que l'opération répond aux objectifs de la charte agriculture urbanisme du Cher.

Contre : 0

Abstention : 7

Pour : 3

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

PC 018 127 21 00003

Demandeur : FERME D'AKUO 21 représentée par M. ARCELIN Steve

Nature du projet : La construction d'une centrale agrivoltaire au sol pour l'élevage de porcs plein air existant

Adresse du terrain : lieu – dit : « La Maison Rouge » – 18160 – Lignières

Contre : 2

Abstention : 5

Pour : 3

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

Modification du PLU de Nançay

Demandeur : CDC Sauldre Sologne

Nature du projet : Modification du PLU de Nançay – création STECAL NI

Adresse du terrain : « Le Camping des Pins » - 18330 – Nançay

Contre : 0

Abstention : 1

Pour : 9

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

PC 018 083 21 30007

Demandeur : M. ADELIN Stéphane

Nature du projet : La construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de matériel et de fourrage avec couverture photovoltaïque

Adresse du terrain : lieu – dit : « La Foye » – 18270 – Culan

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

PC 018 114 21 00007

Demandeur : EARL DE LA POULINIÈRE représentée par M. MAROT Damien

Nature du projet : La construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de matériel et de fourrage avec couverture photovoltaïque

Adresse du terrain : lieu-dit : « Terre de l'Espinasse » – 18160 – Ineuil

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

· **PC 018 128 21 00002**

Demandeur : GAEC DE LA COURTAUBOUT représenté par M, DELAGRANGE Romuald

Nature du projet : La construction d'un bâtiment agricole à usage de fromagerie, de stockage de matières sèches et de matériels .

Adresse du terrain : lieu-dit : « La Courtaubout » – 18120 – LIMEUX

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

PC 018 144 21 00005

Demandeur : GAEC DE LA VAUVISE représenté par M. FLEURIET Benoit

Nature du projet : La construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stockage de matériels et de céréales

Adresse du terrain : lieu-dit : « Les Billons » – 18300 – MENETOU-RÂTEL

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

PC 018 117 21 L0006

Demandeur : GAEC FLEURIET DES TRIPOTAINES représenté par M FLEURIET Cyril

Nature du projet : La construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stabulation sur aire paillée

Adresse du terrain : lieu-dit : « Les Tripotaines » – 18260 – JARS

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

PC 018 216 21 00010

Demandeur : GAEC JOUHANNEAU représenté par M. JOUHANNEAU Emmanuel

Nature du projet : La construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stockage de fourrage et d'animaux sur aire paillée.

Adresse du terrain : lieu-dit : « Les Bonnins » – 18160 – SAINT HILAIRE EN LIGNIERES

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

PC 018 261 21 00003

Demandeur : GFA DE BEAUCHARME représenté par M. CHARPY Jean-Pierre

Nature du projet : La construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stockage de matériels, de fourrage et d'aire entraînement pour chevaux ainsi qu'un local technique.

Adresse du terrain : lieu-dit : « Beaucharme » – 18210 – THAUMIERS

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

PC 018 116 21 00005

Demandeur : M. LETEUR Pascal

Nature du projet : La construction de volières avec toiture photovoltaïque pour l'élevage de poulets et pintades déjà en place

Adresse du terrain : lieu-dit : « Le Foulon » – 18300 – Jalognes

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

PC 018 216 21 00011

Demandeur : M. LIBERT Serge

Nature du projet : La construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stockage de fourrage et de stabulation sur aire paillée ainsi qu'un local technique.

Adresse du terrain : lieu-dit : « Les Meuniers » – 18160 – SAINT HILAIRE EN LIGNIERES

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

PC 018 153 21 00004

Demandeur : M. METENIER Gilles

Nature du projet : La construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stockage de matériels, de céréales et de fourrage ainsi qu'un local technique.

Adresse du terrain : lieu-dit : « Le Champ Fleury » – 18170 – MORLAC

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

➤ Le président clôt la séance à 19h45

Le président de la CDPENAF

Maxime CUENOT

